

TOELICHTING

behorend bij:

Bestemmingsplan BEDRIJVENTERREIN HOMOET

Gemeente Buren

Status: vastgesteld 30 juni 2009

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan	3
2. Ligging van het plangebied	3
3. Relatie met andere plannen	4

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	5
2. Inventarisatie	5
3. Milieuaspecten	6
4. Externe veiligheid	11
5. Archeologische	12
6. Flora en fauna	14
7. Waterhuishouding	14
8. Economische uitvoerbaarheid	18

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	19
2. Planbeschrijving	19
3. Beeldkwaliteit	21
4. Toelichting op bestemmingsregels	22
5. Toelichting op de regels	23

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	25
------------	----

Bijlagen:

- A. Verkennend en nader bodemonderzoek Homoetsestraat Syncera B.V. (projectnummer B06B0425) (seperaat)
- B. Verkennend bodemonderzoek Perceel L122 (de wal) en perceel 1480 (Homoetsestraat 5) Syncera B.V. (projectnummer B06B0233) (seperaat)
- C. Verkennend bodemonderzoek Homoet (bedrijventerrein 2^e fase) te Maurik (rapportnummer 08-P-275) (seperaat)
- D. Archeologische bureauonderzoek en veldonderzoek Baac (rapportnummer V-07.0014) (seperaat)
- E. Archeologische inventarisatie bureauonderzoek en veldonderzoek ADC Archeoprojecten (rapportnummer 1626) (seperaat)
- F. Quickscan natuuronderzoek Echochore (rapportnummer 0693) (seperaat)
- G. Aanvullende natuuronderzoek Echochore (rapportnummer 0706) (seperaat)
- H. Onderzoek geluid en luchtkwaliteit Syncera B.V. (projectnummer B06B0425) (seperaat)
- I. Advies hinderzones Syncera B.V. (projectnummer B06B0425) (seperaat)
- J. Watertoets Grontmij (referentienummer 99046830) (seperaat)

1. INLEIDING

1. Algemeen

De realisatie van het bedrijventerrein de Homoet is een antwoord op de ruimtelijke behoefte aan nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor bedrijven. Binnen de gemeente Buren bestaat, zoals is gebleken uit het onderzoek “Behoefte bedrijfshuisvesting tot 2015” behoefte aan 27,5 hectare netto nieuw bedrijventerrein voor de lokale ondernemers. In een reeks van plannen (de structuurvisie “Buren in bloei”; de structuurschets kern van Maurik “tussen dijk en weterring”; en het “Masterplan Maurik”) heeft de gemeente het gebied Homoet tussen Maurik en Eck en Wiel aangewezen als de beste mogelijkheid voor concentratie en uitbreiding van bedrijventerreinen binnen de gemeente. De mogelijkheid ligt hier om in de loop van de jaren 25 hectare bedrijventerrein te realiseren. Door het stimuleren van intensief ruimtegebruik op bestaande en nieuw te ontwikkelen terreinen kan hiermee aan de ruimtebehoefte worden voldaan. Voorliggend bestemmingsplan dient om de realisatie van het bedrijventerrein Homoet mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor netto 14 hectare voor nieuwe bedrijven.

2. Ligging van het plangebied

Het plangebied voor het bedrijventerrein Homoet is gelegen in het buitengebied ten oosten van Maurik aan de Homoetsestraat tussen Maurik en Eck en Wiel. De gronden liggen ingeklemd tussen het bedrijventerrein Doejenburg en de bedrijfsgebouwen van de Wehkamp. Het onderstaande kaartje geeft de ligging nader weer.



ligging van het plangebied

3. Relatie met andere plannen

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingplan buitengebied Maurik gedeeltelijke herziening D uit 1983 vigerend. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “sportterrein” en “agrarisch productiegebied”. Voorliggend bestemmingsplan vervangt deze.

Structuurvisie “Buren in bloei”

In de structuurvisie “Buren in bloei” uit 2003 zijn op basis van het “experiment ruimtelijk beleid rivierenland” de bebouwingscontouren uitgezet waarbinnen dorpsuitbreidingen en uitbreidingen van bedrijventerreinen plaats kunnen vinden binnen de gemeente Buren. De gronden gelegen tussen de bedrijventerreinen de Wehkamp en Doejenburg ten oosten van Maurik zijn aangewezen als de plek binnen de gemeente Buren waar verdere uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen het best mogelijk is. Een nieuwe ontsluitingsweg is voorgesteld die het bedrijventerrein verbindt met de N320.



Uittreksel plankaart structuurvisie “Buren in bloei”

Structuurschets kern Maurik “tussen dijk en wetering”

Voorts is de locatiekeuze in overeenstemming met de grondgedachte, neergelegd in de structuurschets “kern Maurik tussen dijk en wetering” uit 2004. In deze structuurschets is het omgevingsbeleid dat is neergelegd in de structuurvisie “Buren in bloei” vertaald en nader uitgewerkt in hoofdlijnen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Maurik. Ook de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is opgenomen in de structuurschets.

Masterplan Maurik

Begin 2005 is het Masterplan Maurik in de gemeenteraad behandeld. Het masterplan gaat in op de ontwikkelingen rondom de kern van Maurik, en omvat de uitbreiding van het woningbestand, herstructurering van de Slaag, verplaatsing van de sportvelden ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijventerreinen Wehkamp en Doejenburg, de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein op het terrein van de huidige ligging van de sportvelden en de verbetering van de ontsluiting van Maurik oost. De uitwerking van het masterplan heeft geleid tot

een hoofdstructuur waarin te zien is hoe de nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van elkaar gelegen zijn. Bij het opstellen van deze hoofdstructuur is rekening gehouden met de bestaande situatie, eisen en wensen vanuit de diverse belanghebbenden.

De belangrijkste conclusie van het masterplan is dat 'concentratie op Oost', waar het bedrijventerrein de Homoet gepland is, en een gefaseerde aanpak van de verbetering van de ontsluiting de meest kansrijke combinatie is. De gemeenteraad heeft ingestemd met deze voorkeur en heeft verzocht om het plan verder uit te werken.

Het masterplan kan gezien worden als de randvoorwaarden voor de hoofdstructuur en als een voorlopig ontwerp voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur. De hoofdstructuur heeft vooral betrekking op de ontwikkelingen aan de oostzijde van Maurik. Ten behoeve van het masterplan is een grondexploitatieberekening opgesteld.

Bestemmingsplan "sportpark en ontsluitingsweg Maurik"

Eind 2008 is als eerste uitwerking van het masterplan het bestemmingsplan "sportpark en ontsluitingsweg Maurik" ter inzage gelegd ten behoeve van de realisatie van de ontsluitingsweg en het nieuwe sportpark. Een start is hiermee gemaakt een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor het plangebied aan de oostzijde van Maurik.

De ontsluitingsweg verbindt conform de eerder behandelde plannen de Homoetsestraat met de N320. De ontsluitingsweg komt uit tussen de Wehkamp en de Doejenburg. Op de kruisingen met de Homoetsestraat en de N320 worden rotondes gerealiseerd. Het nieuwe sportpark is gepland ten zuiden van het bedrijventerrein en ten oosten van de nieuwe verbindingsweg.

In het **Streekplan Gelderland** uit 2005 wordt ten aanzien van bedrijventerreinen opgemerkt dat:

"De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling". Dit betekent o.a. het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde *regionale* behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Ook in het bedrijfsleven is sprake van voortgaande schaalvergroting. Clustering van diverse soorten bedrijvigheid in stedelijke gebieden vermindert de kwetsbaarheid voor economische conjunctuurbewegingen.

Bij bundeling van werkfuncties valt onderscheid te maken naar de omvang van publieks-/werknemers-stromen (= meer centrale, goed bereikbare locaties) en van goederen-stromen (= ligging aan ontsluitende infrastructuur weg/water of op specifieke terreinen bijvoorbeeld in verband met milieuzoening).

De regionale bedrijvigheid in de regio Rivierenland concentreert zich in Tiel. De regio denkt te kunnen voorzien in de accommodatie van de opgave voor regionale bedrijvigheid in de vorm van de ontwikkeling van bedrijventerrein Medel II. Voor het accommoderen van lokale bedrijvigheid heeft het de voorkeur om intergemeentelijke bedrijventerreinen te ontwikkelen.

Binnen het streekplan zijn zoekzones aangewezen voor nieuwe bouwlocaties met behulp van rode raamwerken. Het bedrijventerrein ligt binnen het rode raamwerk.

De provincie geeft aanwijzingen met betrekking tot de aard, schaal en functies.

Stedelijke uitbreidingen (w.o. woon- en werklocaties) moeten qua milieu passen bij of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast dienen aard en functie van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke te passen bij of een goede aanvulling te zijn op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten. Voor lokale, intergemeentelijke, bedrijventerreinen geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,75 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten.

Ter plaatse van de botenloods is de maximale kavelgrootte van 0,5 ha (respectievelijk, 0,75 ha. bij toestemming van Gedeputeerde Staten) niet van toepassing. De gemeente verleent hierbij medewerking aan het particuliere initiatief van het Eiland van Maurik om op eigen grond een botenloods te realiseren ten behoeve van de nabijgelegen (buitendijkse) jachthaven.

2. ONDERZOEK

1. Algemeen
Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, de flora en fauna, waterhuishouding en de economische uitvoerbaarheid behandeld.
2. Inventarisatie bestaande situatie
Het plangebied waar bedrijventerrein Homoet gepland is ligt ten noorden van de Homoetsestraat tussen Maurik en Eck en Wiel. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied

Binnen het plangebied staan in het zuidwesten en zuidoosten direct aan de Homoetsestraat enkele vrijstaande woningen met grote percelen. Vanaf de Homoetsestraat loopt midden in het plangebied een eikenlaan. Aan weerszijden van de eikenlaan liggen sportvelden. Aan het eind van deze eikenlaan ligt een tennisbanencomplex en een ijsbaan. Ten oosten van de eikenlaan staat

aan de Homoetsestraat een verenigingsgebouw. Ten oosten hiervan ligt een voormalig depoterrein. Ten noorden van de sportvoorzieningen ligt aan de Buitenweg een agrarisch fruitteeltbedrijf. Een deel van het agrarische bedrijf wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich een watergang.



De eikenlaan midden in het plangebied



Zicht vanuit Maurik op de Homoetsestraat met op de voorgrond aan de linkerkant van weg de Wehkamp en daarachter het plangebied

Aansluitend op het plangebied ligt ten oosten van het plangebied bedrijventerrein Doejenburg. Doejenburg wordt ontsloten via de Homoetsestraat en de Buitenweg. Ten westen ligt het bedrijventerrein de Wehkamp. De Wehkamp wordt eveneens ontsloten vanaf de Homoetsestraat. Ten zuiden van de Homoetsestraat liggen agrarische gronden. Tegenover de eerder genoemde eikenlaan ligt een agrarisch bouwperceel.

3. Milieuaspecten **Bodemonderzoek**

Op grond van de Wet bodembescherming is bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen het volgende van belang:

1. activiteiten die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging moeten in kaart worden gebracht;
2. de kwaliteit van de bodem moet worden vastgesteld;
3. er moet een inventarisatie worden gemaakt van de gebieden waar de kwaliteit van de bodem wel en niet geschikt is voor de nieuwe bestemming;
4. er moeten maatregelen worden genomen zoals het saneren van de bodem wanneer er sprake is van dusdanige bodemverontreiniging of vroeg in de

planfase een gebruik zoeken dat past bij de bodemkwaliteit.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn er een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd. Syncera B.V. heeft in maart 2007 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het zuidelijke deel van het plangebied (projectnummer B06B0425). Het perceel behorende bij de Homoetsestraat 5 is hierbij niet onderzocht. De bodemkwaliteit van dit perceel is reeds in juli 2006 onderzocht door Syncera B.V. (projectnummer B06B0233). Hopman en Peters holding B.V. heeft in oktober 2008 een verkennend bodemonderzoek voor het noordelijke deel van het plangebied en het voormalige depotterrein uitgevoerd (rapportnummer 08-p-275).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het zuidelijke deel van het plangebied inclusief de gronden van de Homoetsestraat 5 in milieuhygienisch opzicht geschikt geacht voor de toekomstige bestemming bedrijventerrein. Door de aard en concentraties van de in de grond aanwezige stoffen kent bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond een beperkt hergebruik. De bodem ter plaatse van de ijsbaan en de tennisbanen is niet onderzocht, aangezien het waterdichte folie onder de ijsbaan en de bovenlaag van de tennisbanen niet beschadigd mochten worden.

Op basis van de resultaten doet Syncera B.V. de volgende aanbevelingen:

1. Aanbevolen wordt dat de matig verontreinigde grond ter plaatse van boring D02 op het depotterrein te ontgraven en af te voeren vanwege de verhoogde concentratie DDT/DDE/DDD (som). Gebleken is dat circa 0.5m³ grond ter plaatse matig verontreinigd is.
2. Aanbevolen wordt om ter plaatse van depots op het depotterrein, de ijsbaan en tennisbanen de bodem te onderzoeken nadat de depots en voorzieningen verwijderd zijn.
3. Indien de exacte ligging van een voormalige HBO tank welke binnen het plangebied gelegen was bekend wordt is het verstandig om te kijken of de huidige resultaten voldoende zijn of dat de locatie alsnog onderzocht dient te worden.
4. Indien vrijkomende grond elders hergebruikt wordt kan aanvullend onderzoek conform Bouwstoffenbesluit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen.

Hopman en Peters holding B.V. heeft het noordelijke deel van het plangebied en het voormalige depotterrein onderzocht. Er zijn 4 deellocaties onderzocht: de "Fruitschuur", "Voormalig Depot", "Parkeerterrein" en "Boomgaard". Op de deellocaties "Fruitschuur", "Voormalig Depot" en "Parkeerterrein" zijn alle aangetroffen concentraties van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. Op de deellocatie "Boomgaard" is in één peilbuis aan de noordoostzijde tot tweemaal toe een sterk verhoogde concentratie arseen vastgesteld. Mogelijk betreft het hier een (sterk) verhoogde achtergrondconcentratie, de aangetroffen concentraties arseen in de grondwatermonsters afkomstig van de overige peilbuizen duiden hier echter niet op.

Op basis van de resultaten wordt aanvullend onderzoek aanbevolen:

1. Ter bepaling van de omvang van de sterke grondwaterverontreiniging met arseen aan de noordoostzijde van de boomgaard;
2. Ter bepaling of er gedempte sloten aanwezig zijn, en de eventuele bepa-

- ling van de milieuhygiënische kwaliteit van het dempingsmateriaal;
3. Ter bepaling van de milieuhygiënische kwaliteit van het slootslib;
 4. Ter bepaling van de teerhoudendheid van de asfaltweg naar de tennisvelden.

De resultaten van het aanvullende onderzoek zullen te zijner tijd opgenomen worden.

De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Geluidhinder

Gezien de aard van de gewenste bedrijven is de vestiging van bedrijven niet toegestaan, die behoren tot een krachtens artikel 41 van de Wet geluidhinder aangewezen categorie van inrichtingen, welke in belangrijke mate industriela-waai kunnen veroorzaken. Deze inrichtingen zijn in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan uitdrukkelijk uitgesloten.

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bepaald te worden binnen zones langs wegen. Aangezien de verkeerssituatie zal veranderen door de realisatie van bedrijventerrein de Homoet en een nieuwe verbindingsweg, is onderzocht wat de gevolgen van de aanpassingen zijn voor de geluidsbelasting. Het onderzoek is uitgevoerd door Syncera B.V. in februari 2007 (projectnummer B06B0425). Op het bedrijventerrein zullen geen woningen gerealiseerd worden. De wegen op het bedrijventerrein zijn buiten beschouwing gelaten worden.

Binnen het onderzoek zijn vier scenario's onderzocht. De huidige situatie (2005), de toekomstige situatie in 2020 indien geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, de toekomstige situatie na realisatie van het nieuwe bedrijventerrein bij de huidige infrastructuur, en de toekomstige situatie na realisatie van het nieuwe bedrijventerrein waarbij ook een nieuwe verbindingsweg is aangelegd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting in alle 4 de scenario's voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ter plaatse van bestaande woningen neemt niet met 2 dB of meer toe vanwege de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein. Bij de aanleg van een nieuwe verbindingsweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden vanwege het verkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein. De maximale geluidsbelasting vanwege de nieuwe weg wordt geraamd op 47dB bij bestaande woningen. Op basis van de absolute waarde van de geluidsbelasting bestaat er een voorkeur voor het toekomstscenario waarin een nieuwe verbindingsweg wordt aangelegd.

Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Overige milieuhinder

Binnen het plangebied zijn geen woningen aanwezig. Buiten het plangebied zijn enkele burgerwoningen woningen aanwezig en de bedrijventerreinen Wehkamp en Doejenburg. Vanwege de woningen wordt een inwaartse zonering gehanteerd. Deze inwaartse zonering legt beperkingen op aan de bedrijven die gevestigd worden op het bedrijventerrein.

Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

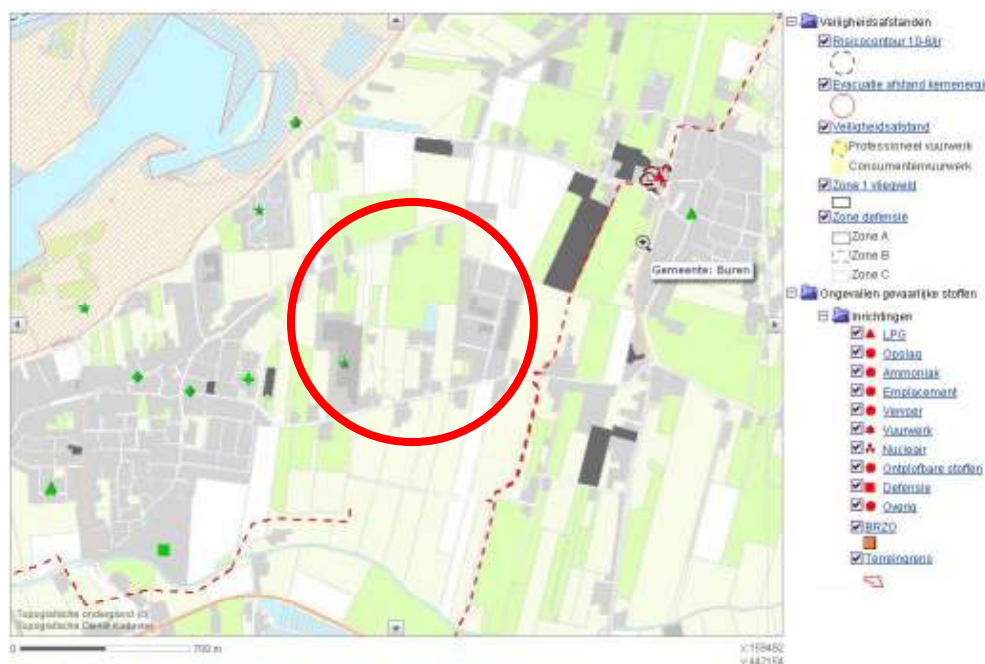
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Aangezien de situatie aanzienlijk zal veranderen met de komst van het bedrijventerrein en de nieuwe verbindingsweg is in het kader van deze wet onderzocht in hoeverre de toekomstige situatie invloed heeft op de luchtkwaliteit ten gevolge van toekomstig wegverkeer. In het Besluit lucht 2005 zijn de eisen ten aanzien van de concentraties van stoffen in de lucht opgenomen. Plandrempels en grenswaarden zijn gesteld voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (fijn stof), SO₂ (zwaveldioxide), Pb (lood), CO (koolstofmonoxide) en C₆H₆ (benzeen). Op basis van dit besluit heeft Syncera B.V. in februari 2007 onderzocht wat de gevolgen zijn van de realisatie van het bedrijventerrein de Homoet en een nieuwe verbindingsweg (projectnummer B06B0425).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er voor de luchtkwaliteit geen belemmering zijn voor de planontwikkelingen op basis van het Besluit luchtkwaliteit. De in het Besluit vastgestelde grenswaarden en plandrempels worden niet overschreden. De realisatie van het bedrijventerrein en de verbindingsweg leiden wel tot verslechtering van de luchtkwaliteit, maar de blootstellingconcentraties blijven ruim onder de grenswaarden.

Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

- | | |
|-----------------------|---|
| 4. Externe veiligheid | Met behulp van de risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan. Dit is niet het geval. |
|-----------------------|---|



risico kaart plangebied

bron provincie Gelderland

5. Archeologie

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed, het 'verdrag van Malta' genaamd, is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Op 26 februari 1998 is het verdrag van Malta door de Staten-Generaal bij rijkswet goedgekeurd. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag onderzocht te worden.

Er zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd. Baac heeft in februari 2007 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische waarde binnen voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied te bepalen (rapportnummer V07.0014). ADC ArcheoProjecten heeft in augustus 2008 een bureauonderzoek en in september 2008 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het noordelijke deel van het plangebied (rapportnummer 1626).

Op basis van de resultaten zijn er geen aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het zuidelijke deel van het plangebied. Het bureauonderzoek heeft weliswaar geleid tot de toekenning van een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden binnen het zuidelijke deel van het plangebied. Tijdens het veldonderzoek zijn echter geen archeologische resten aangetroffen die zouden kunnen duiden op een archeologische nederzetting. Wel zijn er enkele brokjes bakstenen, houtskool en enkele schijfjes 19e en/of 20e eeuwse aardewerk gevonden. Deze indicatoren zijn hoogstwaarschijnlijk van elders en hebben dan ook geen archeologische waarde.

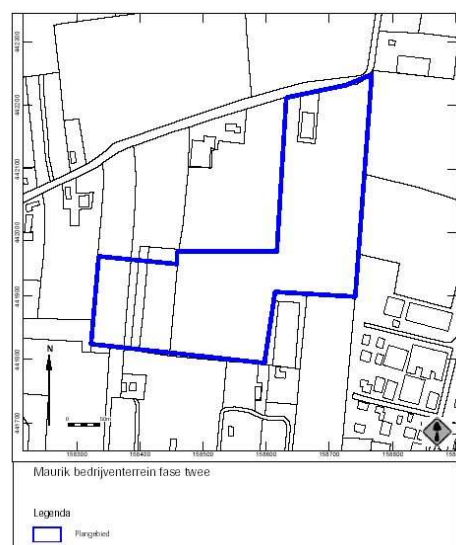
Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat binnen het noordelijke deel van het plangebied oever- op beddingafzettingen voorkomen. Op een aantal plaatsen worden deze afgedekt door komafzettingen. Op basis van de kleidikte en zanddiepte kan binnen het plangebied een noordoost naar zuidwest georiënteerde restgeul worden herkend. Dit manifesteert zich door de afwisseling tussen klei- en zandlagen, wat wijst op een overwegend nat gebied dat soms overstroomd raakt.

Er zijn drie indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische waarden binnen het noordelijke deel van het plangebied. Met uitzondering van een fragment aardewerk, hebben deze indicatoren geen diagnostische kenmerk. Het aardewerk stamt uit de Romeinse tijd. Omdat het aardewerk een oppervlaktevondst betreft, is niet met zekerheid te zeggen dat het ook van origine uit het plangebied komt. Het kan meegebracht zijn van elders door ophogingen van de bodem en binnen het plangebied terecht zijn gekomen.

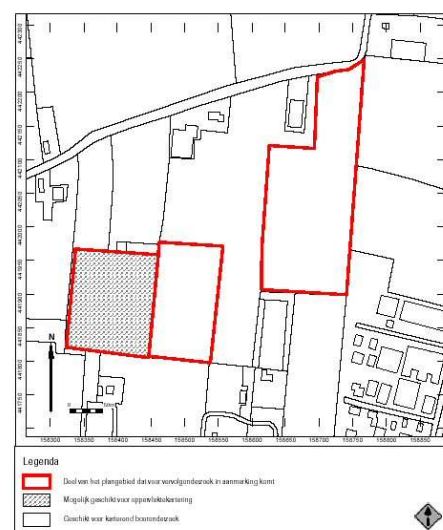
ADC ArcheoProjecten adviseert op die plaatsen in het noordelijke deel waar de bodem intact is gebleken om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een karterend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Hierbij moet wel gezegd worden dat organische resten en bot door de boven het hoogste grondwaterpeil (1 m – 1mv) heersende relatief droge en zure bodemomstandigheden binnen het plangebied slecht zijn geconserveerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA) of Programma van Eisen (PvE). Op de plaatsen waar de vondstzichtbaarheid, bodemgesteldheid en het gebrek aan begroeiingen het toe laten kan het karterend veldonderzoek vervangen worden door een oppervlaktekartering. Met name kan dit het geval zijn in het zuidwestelijk deel van het plangebied, dat uitsluitend uit akkers bestaat. ADC ArcheoProjecten adviseert ter plaatse van boringen 3, 7, 8 en 13 t/m 15 geen aanvullend archeologische onderzoek uit te voeren.

ADC adviseert vervolgonderzoek zoals uit bovenstaande blijkt.

De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Onderzocht gebied



Gebied waarvoor nader onderzoek aanbevolen wordt door ADC

6. Flora & fauna Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Middels deze wet worden een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke handelingen uit te voeren zal er gekeken worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijke aanwezige beschermde flora en fauna.

In het kader van de Flora- en faunawet is door Ecochore natuurtechniek in januari 2007 een quickscan uitgevoerd naar de (mogelijke) natuurwaarden binnen het plangebied van het bedrijventerrein de Homoet en de gronden ten zuiden van de Homoet waar tevens ruimtelijke ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden (rapportnummer 0693). Als conclusie kwam naar voren dat onvoldoende gegevens bekend waren om een goede afweging te maken welke effecten eventuele ontwikkelingen kunnen hebben op aanwezige dieren en planten. Om een beter beeld te verkrijgen is door Ecochone natuurtechniek in januari 2007 een nader onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 0706). De belangrijkste bevindingen zullen hier in het kort aan bod komen.

In de watergang aan de oostzijde van het plangebied zijn de volgende flora en fauna aangetroffen: kleine watersalamander, groene kikker-complex (adult en subadult), oeverzegge, witte waterkers, tiendoornige stekelbaars. In de watergang aan de noordzijde van het plangebied is moerasspirea gevonden. Aangezien beide watergangen behouden blijven is geen ontheffing noodzakelijk.

Op het parkeerterrein is een gewone pad aangetroffen. Aangezien deze vermeld staat in tabel 1 van de FF-wet is er geen ontheffing noodzakelijk.

Ter plaatse van de schaatsbaan zijn aangetroffen: een meerkoet, grote egelskop, gewone waterbies, smalle waterpest, groene kikker-complex (adult en subadult). In het westelijke deel van het plangebied is geel nagekruid gevonden. Aangezien de geplande werkzaamheden gepland staan als "ruimtelijke ontwikkelingen" is zijn geen ontheffingen noodzakelijk.

De functie van het gebied is voor vogelsoorten waarvoor het vogelrichtlijn-gebied Neder-Rijn is aangewezen minimaal. Gezien het lage aantal aanwezige en te verwachten individuen, de geschikte opbouw van het landschap in de direct aangrenzende gebieden als uitwijkmogelijkheid en de aanwezigheid van ganzenfoerageergebieden binnen het VRL-gebied, zullen de ontwikkelingen geen significante negatieve effecten sorteren op betreffende soorten.

Het plangebied is een foerageergebied van vleermuizen. Door de geplande werkzaamheden zal het foerageergebied gedeeltelijk verdwijnen. De vleermuizen foerageren niet enkel ter plaatse van de bomenlaan welke opgenomen is in het plan. Ook ten westen van deze bomenlaan foerageren de vleermuizen. Dit foerageergebied zal verdwijnen door de realisatie van het bedrijventerrein. P.M. om de geplande activiteiten ter plaatse van dit foerageergebied uit te mogen voeren dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

7. Waterhuishouding Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het derde

Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland en het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 van het Waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Aangezien de situatie in het plangebied zal veranderen heeft Grontmij Nederland B.V. een watertoets en een scenariostudie voor de waterberging uitgevoerd voor het plangebied (referentie-nummer 99046830, 24 april 2009). De resultaten en de belangrijkste aanbevelingen worden hier in het kort beschreven.

Ten aanzien van de inrichting van de onderzoekslocatie heeft het waterschap (in deze Waterschap Rivierenland) een aantal voorwaarden beschreven die dienen te worden meegenomen bij de inrichting van de locatie. De voorwaarden zijn onderstaand samengevat.

Afkoppelen

Het waterschap streeft naar het 100% afkoppelen van verhard oppervlak in een nieuwe inrichting. Uitgangspunt hiervoor is de nota Rioleringsbeleid 2005 (website Waterschap Rivierenland, <http://www.wsrl.nl>, 2008). Wanneer water wordt geloosd op oppervlaktewater, dient er rekening te worden gehouden met een aantal kwaliteitseisen, te weten:

- geen gebruik maken van uitlogende materialen;
- daken mogen rechtstreeks afvoeren op open water, indien geen uitlogende materialen zijn gebruikt;
- andere verharde oppervlakten zoals weg- en terreinverhardingen dienen via een filtervoorziening te lozen.

De gemeente zal als eis bij de bouw opnemen dat uitlogende bouwmaterialen: zink, lood, koper en zacht PVC op daken niet toegepast mogen worden.

Voorwaarde die het waterschap stelt aan de berging van water, is dat de versnelde afvoer van verhard oppervlak, niet groter mag zijn dan de landelijke afvoernorm voor landelijk gebied (1,5 l/s/ha). Hiervoor dient voldoende berging binnen het plangebied te worden gecreëerd. Dimensionering van de bergingsvoorziening dienen in overleg met het waterschap plaats te vinden. Om bij het ontwerp een indicatie te geven voor het benodigde ruimtebeslag kan gebruik worden gemaakt van de volgende vuistregels.

- Bij berging in open water (watergangen/retentievijvers), dient voldoende waterberging te worden aangelegd om bij een maatgevende bui ($T=10 + 10\%$) de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet te overschrijden. Hierbij mag een maximale peilstijging van 30 cm optreden. Bij deze peilstijging dient een drooglegging (verschil tussen zomerpeil en putdekselhoogte) van minimaal 70 cm te worden gehandhaafd.
- Indien de berging gezocht wordt in, uitsluitend, andere vormen van waterberging dan open water (bijvoorbeeld wadi/bodempassage), wordt de extreme bui van $T = 100 + 10\%$ maatgevend. Hierbij is het maaiveldcriterium uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2003 van toepassing.

Infiltratie

Gelet op de periodiek hoge grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat infiltratie naar de diepe ondergrond, ter plaatse van het plangebied, niet mogelijk is. Indien de berging gezocht wordt in, uitsluitend, andere vormen van wa-

terberging dan open water (bijvoorbeeld wadi/bodempassage), dan mag de berging voor 100% als compenserende berging worden meegenomen. De (mogelijke) infiltratie mag hierbij echter niet worden meegenomen.

Inrichting oppervlaktewatersysteem

Onderstaand een aantal aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden bij het dimensioneren van de voorziening:

- onderhoud van de watergang moet mogelijk zijn (afgesproken is een maximale breedte van 20 meter op insteek bij een tweezijdige keurzone van 4 meter);
- de bergingsvoorziening krijgt de A-status;
- voldoen aan het minimale profiel voor een A-watergang:
 - ° bodembreedte: 0,7 m;
 - ° waterdiepte: 1,0 m ten opzichte van zomerpeil;
 - ° talud: 1:2;
- voorkomen van het aantrekken van kwel;
- rekening houden met 50% natuurvriendelijke inrichting;
- voldoen aan het minimale profiel voor een plasdras-oever:
 - ° ondertalud: minimaal een schuinite van 1:2;
 - ° plasdras-oever: minimaal 2,00 m breed;
 - ° boventalud: minimaal een schuinite van 1:2;
 - ° diepte plasdras-oever: maximaal 30 cm onder zomerpeil;
- rekening houden met kindveiligheid.

Kwel

Uitgangspunt van het waterschap is dat grondwaterneutraal gebouwd dient te worden. Door de ontwikkeling van het gebied mag de grondwaterstand niet verlaagd of verhoogd worden. Het aantrekken van (extra) kwel in het gebied dient te worden voorkomen. Om grondwaterneutraal te ontwikkelen, zijn een aantal uitgangspunten aangegeven door Waterschap Rivierenland:

- het is mogelijk om te draineren boven de GHG;
- in plaats van graven dient er ophoging plaats te vinden;
- de deklaag dient zo min mogelijk te worden vergraven;
- om aantrekking van kwel te voorkomen kunnen bergingsvoorzieningen ondiep worden aangelegd;
- eventuele toename van kwel dient te worden gecompenseerd binnen de onderzoekslocatie;
 - ° toename van de kwel dient berekend te worden met de formule van Mazure. De volgende gegevens dienen te worden berekend. Maatgeven: de grondwaterstand, hoeveelheid kwel in plangebied in huidige en toekomstige situatie;
 - ° de berekeningen dienen te worden uitgevoerd met een maatgevende rivierkwel bij $T=10$ rivierstand van 10 dagen, $T=2 + 10\%$ winterneerslag;
- als input voor de berekeningen dient de ondergrond, rivierstand, het huidige watersysteem en de grondwaterstand geïnventariseerd te worden;
- indien door de ingreep een toename van kwel plaatsvindt, dient deze gecompenseerd te worden. Hiervoor dient bij het berekenen van de bergingscapaciteit in het gebied rekening gehouden te worden met aanvullende capaciteit voor de opvang van kwel. De berekende extra kwel mag niet worden afgevoerd, maar moet binnen het plangebied worden geborgen.

Zuivering

Aangezien ter plaatse van het plangebied bedrijven kunnen vestigen t/m mili-

euklasse 3, geldt als uitgangspunt voor het ontwerp van het watersysteem dat een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) moet worden toegepast.

Bij een verbeterd gescheiden stelsel wordt 4 mm van een regenbui geborgen in de rwariolering. Lediging van de rwa-riolering vindt plaats door middel van een pomp naar de dwariolering. De rest van de regenbui wordt via een overstort afgevoerd naar bergingsvoorzieningen.

De berging van het hemelwater in het plangebied dient bij voorkeur bovengronds ingezameld en afgevoerd te worden. Het dakwater mag hierbij rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd worden. Het hemelwater afkomstig van wegen en terreinverhardingen dient via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd te worden. Besloten is in overleg met de gemeente en het waterschap om een extra regenwaterriool voor het dakwater aan te leggen dat water rechtstreeks kan afvoeren naar het oppervlakte water. Om het RWZI Eck en Wiel te ontlasten wordt er ruimte gereserveerd voor een technische zuiveringsvoorziening bijvoorbeeld een lamellenfilter. Uit oogpunt van de waterkwaliteit wordt voorgesteld om deze filter op de zuidelijk gelegen watergang te laten aansluiten. Hemelwater afkomstig van het fietspad langs de Hoemoetsestraat en de verbindingsweg mag bovengronds via een bermassage afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Voorgesteld wordt om de waterberging in het plangebied als volgt te realiseren:

1. De bestaande A-waterganden aan de oost- en zuidzijde van het plangebied (109404A en 100309A) worden verbreed. De verbreding kan gepaard gaan met natuurvriendelijke oevers door middel van plasdras-oevers;
2. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe A-watergang gegraven;
3. In het middenterrein en aan de noordwestzijde worden greppels ingericht.

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt geadviseerd om kruipruimteloos te bouwen en het plangebied op te hogen. Uit oogpunt van minimale drooglegging is een wegpeil van ten minste (zomerpeil +4,05 m + 1,0 m drooglegging =) NAP + 5.05 noodzakelijk.

De hoeveelheid benodigde waterberging bedraagt (1,87 ha waterberging in het oppervlaktewater op zomerpeil en 0,2 ha waterberging in greppels op insteek).

Binnen het plangebied wordt (1,745 ha waterberging in het oppervlaktewater op zomerpeil en 0,2 ha waterberging in greppels op insteek) gerealiseerd. Binnen het plangebied is onvoldoende ruimte (0,125 ha waterberging in het oppervlaktewater op zomerpeil) beschikbaar voor de bergingsopgave. Dit tekort aan bergingsruimte wordt buiten het plangebied gerealiseerd, doch binnen hetzelfde peilgebied en direct benedenstrooms van het plangebied, namelijk in de nieuwe A-watergang ten westen van de nieuwe ontsluitingsweg. Deze watergang is opgenomen in het bestemmingsplan 'Sportpark en ontsluitingsweg Maurik' en had een overcapaciteit. Deze overcapaciteit wordt geheel benut ten behoeve van de compensatie van versnelde afvoer van hemelwater vanuit het plangebied.

Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8. Economische uitvoerbaarheid
- Ten behoeve van dit plan is een grondexploitatieberekening opgesteld die gebaseerd is op de grondexploitatieberekening uit het masterplan. Daaruit is naar voren gekomen dat de haarbaarheid verzekerd is. Naar deze berekening wordt verwezen.
- De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd.
- Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Het bedrijventerrein wordt voor het overgrote deel gerealiseerd binnen de bebouwingscontouren zoals aangegeven in de structuurvisie “Buren in bloei”. Om het plan te kunnen realiseren was aankoop van een gedeelte van de gronden van het agrarische bedrijf aan de Buitenweg noodzakelijk. Verwerving van alle binnen de bebouwingscontour gelegen gronden was uit bedrijfstechnische overwegingen niet mogelijk. Wel was het mogelijk om een strook grond aan de noordoostzijde bij de noordelijke toegangsweg naar het bedrijventerrein Doejenburg te verwerven. Deze strook die buiten de bebouwingscontour was gelegen is nu mede betrokken in dit bestemmingsplan. De gronden binnen de bebouwingscontour die niet verworven konden worden zullen de agrarische bestemming behouden en niet meer bij het bedrijventerrein betrokken worden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het bedrijventerrein Homoet mogelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan is eerst een verkavelingsplan opgesteld. Dit verkavelingsplan is als basis gebruikt voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt op een aantal uitgangspunten van het plan ingegaan. Op de volgende pagina is het verkavelingsvoorstel voor het bedrijventerrein opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. In hoofdstuk 4 wordt de bestemmingsregeling toegelicht terwijl in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

2. Verkavelingsplan

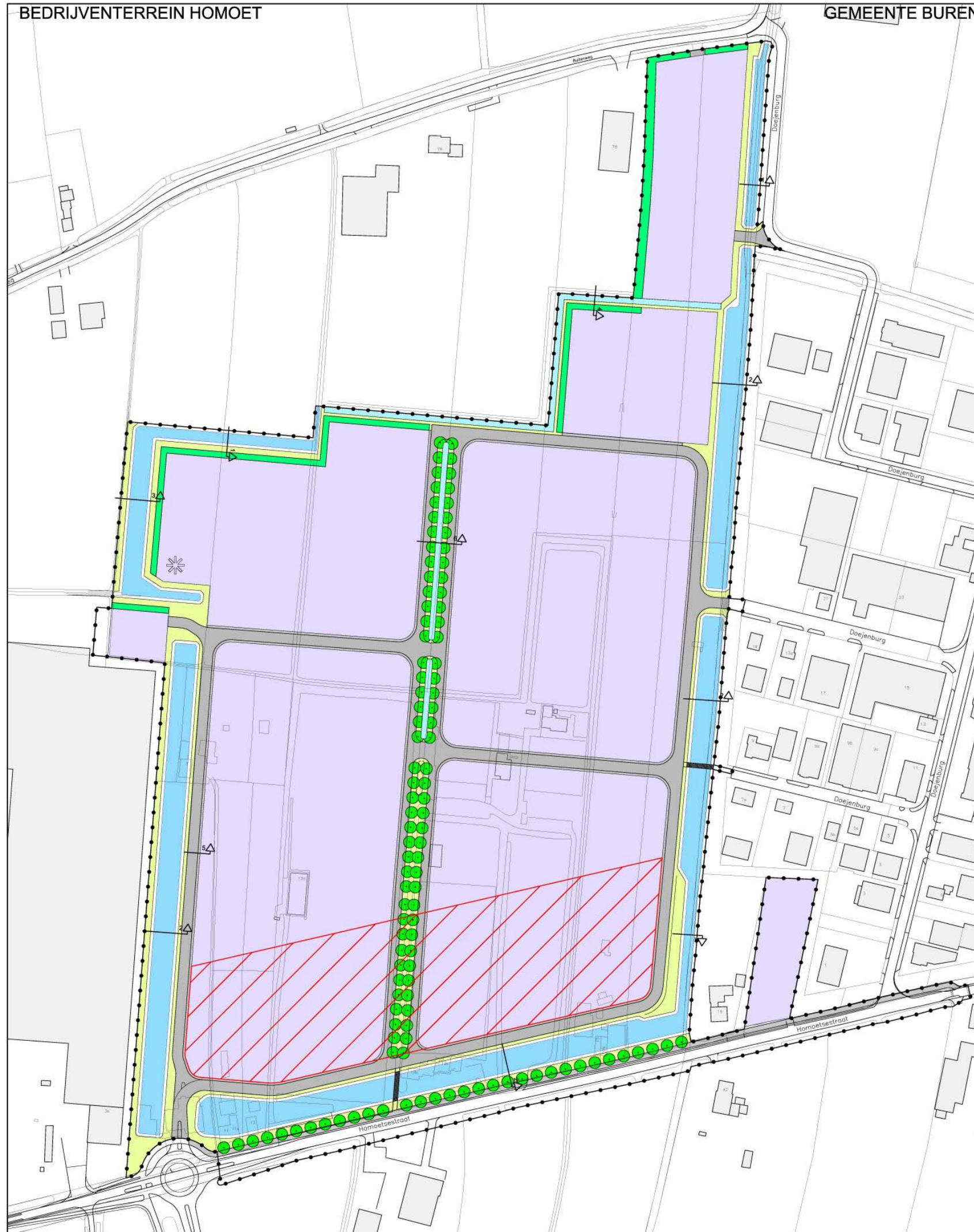
Structuur

Ten behoeve van het nieuwe bedrijventerrein Homoet is een verkavelingsplan opgesteld. De bestaande bebouwing binnen het plangebied verdwijnt evenals de sportvelden en een deel van de agrarische gronden.

De ontworpen verkaveling houdt waar mogelijk rekening met het bestaande kavelpatroon. De eikenlaan die in het midden van het plangebied gelegen is wordt gehandhaafd en wordt als structureel element opgenomen in het nieuwe bedrijventerrein. De eikenlaan wordt in noordelijke richting doorgezet om zo doende een doorlopende groenstrook te realiseren.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein geschiedt via een nieuw aan te leggen rotonde ter hoogte van de Wehkamp die aansluit op de nieuwe verbindingsweg die de Homoetsestraat verbindt met de N320. Op het bedrijventerrein komt een parallelweg langs de Homoetsestraat en noordzuidwegen met onderlinge verbinding en verbinding met Doejenburg. De Wehkamp krijgt aan de noordzijde een nieuwe ingang. Ter hoogte van de eikenlaan komt een middenweg met links en rechts éénrichtingsverkeer. Parkeren van vrachtwagens en personenwagens is niet toegestaan langs de weg. Er is een parkeerbepaling opgenomen in de regels met een norm van 1 op 100m² bedrijfsvloeroppervlak.

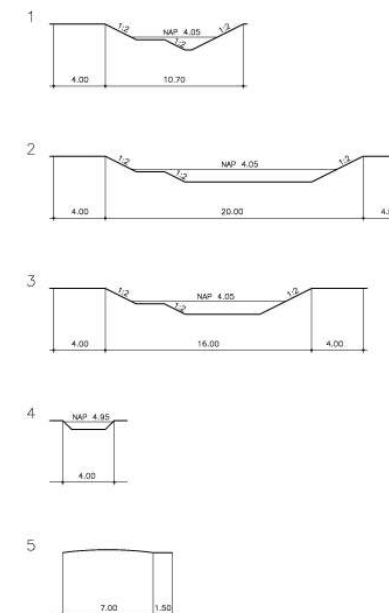
Bij de keuze van de aard van de bedrijven zal rekening gehouden worden met mogelijke hinder van deze bedrijven voor bestaande woningen. In de kern van het bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd worden die een grotere afstand tot woonbebouwing dienen te hebben.



LEGENDA

- PLANGEBIED
- BESTAANDE BEBOUWING
- BEDRIJVENTERREIN
- WATERGANG
- WADI
- GRASBERM
- BEPLANTINGSSTROOK
- GEBIED WAAROP BEELDKWALITEITSEISEN VAN TOEPASSING ZIJN
- BOMENLAAN
- VOORSTEL LOCATIE ZENDMAST
- FIETS-VOETGANGERSBRUG
- DWARSPROFIEL

DWARSPROFIELEN



Ten behoeve van de berging van het hemelwater worden de bestaande A-watgangen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied verbreed. Aan de westzijde van het plangebied zal een nieuwe A-watgang gegraven worden. Deze watgang loopt voor deel door aan de noordzijde van het plangebied. De watgangen zijn aan de insteek maximaal 20 meter breed en krijgen natuurvriendelijke oevers. Aan de noordzijde en voor het noordelijke deel van de te handhaven noord-zuid gerichte groenstrook komt een wadi. In het plan is rekening gehouden dat de oevers van de watgangen onderhouden kunnen worden. Aan de noordzijde van het plangebied komt een beplantingsstrook als landschappelijke inpassing naar het buitengebied.

Vanwege ingrijpende wijzigingen in de verkeerssituatie zal het profiel van de Homoetsestraat worden aangepast. Aan de noordzijde van de Homoetsestraat komt een tweezijdig fietspad om een veilige fietsroute tussen Maurik en Eck en Wiel te creëren. Tussen het fietspad en de zuidelijke A-watgang zijn bomen gepland. Voorgesteld wordt om twee fietsbruggen aan te leggen. Eén fietsbrug ter hoogte van de eikenlaan die het plangebied verbindt met de Homoetsestraat. En één fietsbrug die de Homoet verbindt met Doejenburg.

De zendmast die in het oostelijke deel van het plangebied staat zal worden verplaatst naar het noordwesten van het bedrijventerrein.

De gronden ter plaatse van het perceel van de Homoetstraat 21 zijn recent aangekocht en worden in dit bestemmingsplan meegenomen met een bedrijfsbestemming.

Om een aantrekkelijke uitstraling van het bedrijventerrein te waarborgen is het van belang dat de nieuwe bedrijven die uitzien op de Homoetsestraat in vormgeving en aankleding beeldbepalend zijn. De beeldkwaliteitsbeschrijving in het volgende hoofdstuk gaat met name hier op in.

Voor het gehele terrein geldt een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter. Teneinde de beleving van de bouwmassa vanaf de Buitenweg minder massaal te maken, wordt over de eerste 40 meter van de bebouwing, gezien vanaf de Buitenweg en gerekend vanaf de bouwgrens, een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter gehanteerd.

3. Beeldkwaliteit

Algemeen

De voorgaande paragrafen hebben zich voornamelijk geconcentreerd op de functionele aspecten van het bedrijventerrein. Deze paragraaf beschrijft de visuele aspecten van het bedrijventerrein en gaat met name in op de verschijningsvorm van het bedrijfspanden, de bijbehorende erfinrichtingen en de openbare ruimte. Deze beschrijving wordt alleen gegeven van het op het verkavelingsplan aangewezen beeldbepalende gebied. Dit gebied is gelegen langs de Homoetsestraat.

Naast de specifieke eisen voor de beeldbepalende gebieden blijven voor de overige gedeelten van het bedrijventerrein uiteraard de gebruikelijke (welstands-) eisen van belang.

Bedrijfsbebouwing

De toekomstige bedrijven in het beeldbepalende gebied langs de Homoetsestraat dient een verzorgde en aantrekkelijke uitstraling te krijgen. Hieronder volgen enkele bijzonder aandachtspunten, die voor het verkrijgen van belang zijn:

- **Gebouw**
De gebouwworm dient zo gekozen te worden dat de voorgevel, met de voor het bedrijf belangrijkste uitstraling, gericht is naar de Homoetsestraat. Indien de gebouwworm een lange gevel met zich mee brengt is het van belang daar geledingen door middel van het toepassen van verspringingen in aan te brengen. Dit is niet alleen belangrijk bij gebouwen in de beeldbepalende gebieden, ook bij grotere gebouwen in de overige gebieden is geleding gewenst.
- **Dak**
Het is niet gewenst spiegelglas toe te passen in dakvormen, aangezien eventuele spiegelingen van dit glas storend zullen zijn vanuit de (verre) omgeving.
- **Reclame**
Voor de toepassing van gevelreclame is het belangrijk dat deze een integraal onderdeel vormt van het architectonische ontwerp van het gebouw en daaraan wat betreft uitstraling ondergeschikt is. Losstaande reclame is niet toegestaan. Reclame-uitingen moeten een functionele binding hebben met het betreffende bedrijf.

Erfinrichting

De uitstraling van het bedrijventerrein wordt voor een belangrijke deel bepaald door het uiterlijk van bedrijfsbebouwing tezamen met de bedrijfsserven. Zorgvuldigheid bij de inrichting van de erven is noodzakelijk. Veel geparkeerde auto's, grote gekleurde hekken en opslag zijn ongewenst. Hieronder volgen enkele bijzondere aandachtspunten die voor een ruimtelijk aantrekkelijke erfinrichting van belang zijn:

- **Voorerven**
De erven aan de zijde van de Homoetsestraat dienen voornamelijk een groene inrichting te krijgen. Het is gewenst dat het aantal inritten naar de bedrijfspanden beperkt is. Daarbij is het ook van belang dat deze inritten niet breder zijn dan noodzakelijk.
- **Erfafscheidingen**
Voor de bedrijfsterreinen is een groene erfafscheiding in de vorm van (haag)beplanting aan de zijde van de Homoetsestraat gewenst.
- **Parkeren**
Parkeerplaatsen op het erf dienen met zorg te worden gesitueerd en ingericht. Parkeerplaatsen direct aansluitend langs de zijde van het bedrijventerrein die grenst aan de Homoetsestraat zijn, behoudens eventuele plaatsen voor bezoekers, niet gewenst.
- **Opslag**
Voor bedrijventerreinen in het beeldbepalende gebied is buitenopslag van materialen niet toegestaan.

Algemene reclame-uitingen en bewegwijzering

Individuele reclame en bewegwijzering op het bedrijventerrein is niet toegestaan. Het is gewenst dat op het bedrijventerrein gezamenlijke informatieborden worden geplaatst. Plaatsing van een informatiebord ter plaatse van de entree van het bedrijventerrein verdient de voorkeur.

- | | |
|------------------------------|--|
| 4. Toelichting op de bestem- | Het plangebied voor het bestemmingsplan bedrijventerrein Homoet wordt globaal begrensd door het terrein van de Wehkamp, de Homoetsestraat, het be- |
|------------------------------|--|

mingsregeling drijventerrein Doejenburg en agrarische gronden ten zuiden van de Buitenweg en ten zuiden van de Homoetsestraat.
Het gebruik van de gronden in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. Daarnaast zijn binnen de bestemmingsvlakken gebieden aangegeven door middel van aanduidingen om specifieke regels voor bebouwing en gebruik aan te geven. Tot deze aanduidingen behoren onder andere gebieden waar bebouwing gerealiseerd mag worden (bouwvlakken), gebieden waarvoor een hoogtebepaling van toepassing is, en gebieden waar een specifieke bedrijfs categorie mogelijk is.

5. Toelichting op de regels In deze paragraaf worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regelen van dit plan.

Artikel 01. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de voorschriften gehanteerde begrippen.

Artikel 02. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de voorschriften gehanteerde maten beschreven.

Artikel 3. Bedrijf

Deze bestemming regelt de bedrijven.

In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen met toegestane nieuwe bedrijven op basis van het VNG-bestand 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2007. Daarbij zijn de bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, waarbij de grootste afstand welke bij de situering van een bedrijf tot een rustige woonwijk in acht genomen moet worden, maatgevend is. Aangezien op Doejenburg categorie 4 is toegestaan is daarop (genuanceerd) aangesloten en zijn de bedrijfswoningen aldaar niet als maatgevend beschouwd. De verdeling is gemaakt voor afstanden van 50 of 100 meter. De bijbehorende categorieën zijn respectievelijk genoemd, 3.1 (50 m) en 3.2 (100 m).

Bedrijven waarvoor een grotere afstand dan 100 m in acht genomen moet worden, worden niet toegelaten. Onder strikte voorwaarden is het voor het College van Burgemeester en Wethouders mogelijk om door middel van een ontheffing een ander type bedrijf mogelijk te maken.

Niet zijn toegestaan inrichtingen welke behoren tot een, krachtens Artikel 41 van de Wet geluidhinder aangewezen categorie inrichtingen, welke in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Thans zijn de betreffende categorieën aangewezen door middel van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer.

Ten behoeve van een zend-/ontvangstinstallatie is een gebied aangeduid waar deze installatie gerealiseerd kan worden.

Parkeren van vrachtwagens en personenwagens is niet toegestaan langs de weg. Er is een parkeerbepaling opgenomen in de regels met een norm van 1 parkeerplaats op eigen terrein per 100m² bedrijfsvloeroppervlak.

Artikel 4. Groen

De bestemming "Groen" is opgesteld voor de groenstroken binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn ook paden mogelijk.

Artikel 5. Groen - Beplantingsstrook

De bestemming "Groen - Beplantingsstrook" is opgesteld voor de groenstroken die bedoeld zijn om een landschappelijke inpassing mogelijk te maken.

Artikel 6. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte.

Artikel 7. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structurele watergangen, die van belang zijn voor de afwatering.

Artikel 8. Waterstaat - Beheerszone

De A-watergangen in het gebied dienen een onderhoudszone van 4 m breed te hebben, vanwaar de watergang beheerd en onderhouden wordt. De bestemming regelt het tegengaan van bebouwing en opgaande beplanting die het onderhoud belemmeren. Uiteraard blijft de Keur van het waterschap van toepassing.

Artikel 9. Waterstaat - Waterbergingsgebied

Deze bestemming is opgenomen om de ondiepe retentiestroken die binnen de bestemming groen zijn aangegeven mogelijk te maken.

In **artikel 10 tot en met 13** zijn een aantal algemene regels opgenomen waaronder een algemene wijzigingsbevoegdheid om bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen op ondergeschikte wijze aan te kunnen passen.

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke regeling opgenomen.

Artikel 15 Titel

In dit artikel is de aanhaal titel opgenomen.

4. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan:

- dienst REW van provincie Gelderland
- IRO Oost
- KvK Rivierenland
- Nuon-Zuid
- Vitens
- KPN Telecom
- Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zienswijze ingediend. De gemaakte bemerkingen ten aanzien de bestemming Water – Beheerszone, de bestemming “Wegen”, de in het plan opgenomen paragraaf waterhuishouding en de bij het plan behorende watertoets en zijn nu in het plan verwerkt.